

Sygnatura akt I C 47/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2017r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodnicząca: SSR Małgorzata Adamek-Rogowska

Protokolant: Magdalena Mastej

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 kwietnia 2017r. w K.

sprawy z powództwa K. K. (1)

przeciwko Spółce Mieszkaniowej Sp. z o.o. w K.

przy udziale interwenienta ubocznego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) II 5 w (...) S.A.

o zapłatę

I zasądza od strony pozwanej Spółki Mieszkaniowej Spółki z o.o. w K. na rzecz powódki K. K. (1) kwotę 20 228,81 zł (dwadzieścia tysięcy dwieście dwadzieścia osiem 81/100 złotych) wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 20 000,00 zł od dnia 20.11.2011 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 228,81 zł od dnia 24.06.2013 r. do dnia zapłaty;

II zasądza od strony pozwanej Spółki Mieszkaniowej Spółki z o.o. w K. na rzecz powódki K. K. (1) kwotę 2 417,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III nakazuje pozwanej Spółce Mieszkaniowej Spółce z o.o. w K., by uiściła na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze kwotę 1 689,08 zł tytułem kosztów sądowych, od uiszczenia których powódka była zwolniona.

Sygn. I C 47/15

## UZASADNIENIE

Powódka K. K. (1) wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Spółki Akcyjnej w W. kwoty 20 229 zł z ustawowymi odsetkami co do kwoty 20 000 zł od dnia 20.11.2011r., co do kwoty 228,81 zł od dnia wniesienia powództwa - do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania twierdziła, że w dniu 15.07.2011r. wychodziła ze sklepu spożywczego przy ul. (...) II 5a w K., potknęła się na chodniku, upadła i uderzyła twarzą o kostkę brukową. Na skutek wypadku powódka doznała zwichnięcia kciuka lewego, złamania kości nosowej, stłuczenia głowy, licznych otarć skóry twarzy i rąk. Przyczyną upadku był niewłaściwy stan płytek przed wejściem do sklepu. Zarządcą nieruchomości przy ul. (...) II 5a, gdzie doszło do upadku, jest Spółka Mieszkaniowa sp. z o. o. w K.. Powódka zgłosiła przedmiotową szkodę zarządcy, który wystąpił do pozwanego jako swojego ubezpieczyciela w zakresie odpowiedzialności cywilnej celem przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego. Następnie Spółka Mieszkaniowa sp. z o. o. poinformowała powódkę, że nie przyjmuje odpowiedzialności za szkodę, gdyż odpowiedzialność za stan chodnika ponosi jego wykonawca (...) sp. z o.o., która nie usunęła usterek w ramach robót gwarancyjnych. Powódka wystąpiła do tego podmiotu, jednakże nie przyjął on odpowiedzialności za przedmiotową szkodę. W ocenie powódki odpowiedzialność za przedmiotową szkodę

Spółki Mieszkaniowej sp. z o. o. jako zarządcy nieruchomości jest niewątpliwa. Powódka doznała bowiem szkody spowodowanej niewłaściwym stanem płytek przed wejściem do sklepu. Za stan tego miejsca ponosi odpowiedzialność zarządca nieruchomości, gdyż wiedząc o niewłaściwym stanie płytek nie zabezpieczył miejsca zdarzenia i nie wyłączył go z ruchu pieszych. Bez znaczenia dla odpowiedzialności zarządcy jest czy wykonawca robót budowlanych prawidłowo ułożył płytki, gdyż po wykonaniu prac teren został odebrany przez zarządcę i pomimo istniejących wadliwości nie został zabezpieczony. W tym stanie rzeczy, w ocenie powódki zasadnym jest skierowanie roszczeń odszkodowawczych do pozwanego jako ubezpieczyciela w zakresie odpowiedzialności cywilnej Spółki Mieszkaniowej sp. z o.o.

Żądanie pozwu obejmuje 20 000 zł tytułem zadośćuczynienia za doznaną przez powódkę w związku z wypadkiem krzywdę wynikająca z następstw dla zdrowia powódki, w tym poważnego zwichnięcia kciuka, skutkującego unieruchomieniem ręki w opatrunku gipsowym przez okres kilku tygodni, złamaniem nosa, ograniczającym jego drożność, silnymi dolegliwościami bólowymi. Kwota 228,81 zł obejmuje koszty poniesione w związku z wypadkiem szczegółowo wskazane przez powódkę, w tym min. koszty zakupu leków szkieł korekcyjnych, dojazdów do laryngologa, zdjęć RTG.

Strona pozwana (...) S.A. wniosła o oddalenie powództwa. Zarzuciła, min., iż jest związana umową ubezpieczenia OC ze Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) II w K.. Wniosła także o przyznanie tej wspólnoty. Na mocy art. 84 § 1 k.p.c. Sąd zawiadomił o toczącym się postępowaniu Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) II w K.. Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) II 5,5a w K.. repr. przez Spółkę Mieszkaniową Sp. z o. o. w K. przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego. Przyznała ona fakt, że powódka uległa wypadkowi w dniu 15.07.2011r. na chodniku przylegającym do nieruchomości położonej przy ul. (...) II 5 w K.. Podniosła, że powódka roszczenie do zarządcy tej wspólnoty zgłosiła w dniu 21.09.2011r., który roszczenie skierował do (...) S.A. , jako ówczesnego ubezpieczyciela. Odmówił on jednak odszkodowania z uwagi na brak uznania odpowiedzialności zarządcy. Zarządca nieruchomości powołał komisję do wykonania przeglądu gwarancyjnego budynku przy ul. (...) II 5 i 5a. Komisja w protokole przeglądu gwarancyjnego z 28.01.2011r. nakazała sprawdzenie przylegających do nieruchomości nawierzchni z kostki do dnia 25.03.2011r. W piśmie z 29.06. 2011r. firma (...) Sp. z o.o. zgłosiła naprawienie większości usterek pogwarancyjnych, poza min. naprawą kostki brukowej przed wejściem do sklepu i obok studzienki kanalizacyjnej. Zarządca wspólnoty wywiązał się z swoich obowiązków ponieważ nakazał firmie (...) usunięcie powstałych wad, wyznaczając do tego odpowiedni termin.

Pismem z 20.01.2014r. powódka wniosła o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego na podstawie art.194 § 1 k.p.c. Spółki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w K.. Postanowieniem z dnia 4.04.2014r. Sąd wezwał ten podmiot do udziału w sprawie w charakterze pozwanego. Spółka Mieszkaniowa Sp. z o. o. w K. wniosła o przyznanie (...) S.A. albowiem pozwana spółka była ubezpieczona od odpowiedzialności cywilnej w zakresie zarządzania nieruchomościami w tym towarzystwie ubezpieczeń. Za zgodą powódki K. K. i pozwanego (...) Spółki Akcyjnej na mocy art.194 § 2 k.p.c. Spółka Mieszkaniowa Sp. z o. o. w K. wstąpiła do procesu w jego miejsce. Postanowieniem z 19.08.2014r. Sąd umorzył postępowanie wobec (...) Spółki Akcyjnej w W..

Spółka Mieszkaniowa Sp. z o. o. w K., ustosunkowując się do żądania pozwu domagała się jego oddalenia, zarzucając, że nie jest zarządcą nieruchomości przy ul. (...) II 5,5a w K., gdyż nie ma zawartej umowy o zarządzanie tą nieruchomością (k.162,163).

(...) S.A. przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. , domagając się oddalenia powództwa.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 15 lipca 2011r. powódka udała się do sklepu spożywczego położonego przy ul. (...) II 5a w K.. Po wyjściu ze sklepu powódka potknęła się o wystające kostki brukowe położone przed wejściem do sklepu. K. były tak położone, że jeden ich rząd był wyższy o około 2, 3 cm aniżeli pozostałe kostki ułożone przy wejściu tak, że ich nierówna powierzchnia stwarzała zagrożenie potknięcia. Na skutek potknięcia powódka upadła i uderzyła min. twarzą o bruk.

Zaczęła silnie krwawić. Pomocy udzieliła jej sprzedawczyni sklepu oraz przechodząca w pobliżu M. S. i jej siostra K. M., która zawiozła powódkę do szpitala.

Dowód: zeznania świadków: M. S. - k.163, K. M. – k.163, B. M. - k.163 v., oświadczenia: M. S. - k.13, K. M. – k.16, B. M. –k.14

W (...) Centrum (...) w K. wykonano u powódki badania i stwierdzono złamanie kości nosa z przemieszczeniem i zwichnięcie I stawu śródrečno – paliczkowego (kciuka lewej ręki), stłuczenia głowy, otarcia skóry twarzy i rąk. Zwichnięcie kciuka nastawiono, założono unieruchomienie do dnia 8.08.2011r. W dniu 18.07.2011r. powódka została zaopatrzona w Oddziale Otolaryngologicznym SP ZOZ w J.. W znieczuleniu miejscowym wykonano nastawienie złamanych kości nosa. W następstwie wypadku pierwotna struktura anatomiczna dotkniętych urazem kości nosa została trwale uszkodzona. Pomimo repozycji złamania przegroda nosa jest przesunięta na lewą stronę. Skutkuje to upośledzeniem pasażu oddechowego. Powódka skarży się na bóle głowy w okolicy czoła i nasady nosa pojawiające się przy niskiej temperaturze otoczenia. Nie ma szans na przywrócenie normalnej sprawności organizmu, a dolegliwości bólowe głowy związane z warunkami atmosferycznymi mogą ulec z czasem nasileniu. Doznane przez powódkę uszkodzenie nosa z zaburzeniami oddychania i dolegliwościami bólowymi skutkuje trwałym uszczerbkiem na zdrowiu wynoszącym 20 %. Uraz w postaci zwichnięcia kciuka lewej ręki, skutkował powstaniem uszczerbku na zdrowiu wynoszącym 3 %.

Dowód: karty informacyjne (...) Centrum (...) w K. k. 6,7 SP ZOZ w J. k.8, zaświadczenia lekarskie- k. 9,10,31,32, opinia biegłych sądowych R. B. k. 209-210, D. W. k.243-246

W związku z wypadkiem powódka poniosła także wydatki z tytułu kosztów: zakupu leków A. i K. kwocie 46,81 zł, 94 zł, z tytułu zakupu szkielek korekcyjnych, 20 zł z tytułu kosztów dojazdu na wizyty do laryngologa do W. i B., 12 zł z tytułu wykonania zdjęć RTG , 30 zł i 26 zł z tytułu uzyskania zaświadczeń lekarskich z dnia 1.09. 2011r. i 5.09.2011r.

Dowód: zaświadczenia lekarskie wraz z potwierdzeniem zapłaty: k.10v, zlecenie na zaopatrzenie medyczne wraz z paragonem fiskalnym k.29, paragon fiskalny wraz ze zleceniem dawkowania k. 30, zaświadczenie lekarskie z 1.09.2011r. wraz z paragonem fiskalnym k.31, bilety k. 31,33, zaświadczenie lekarskie wraz z paragonem fiskalnym k. 32,

Zarządcą nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. (...) II 5 i 5a od dnia 30 kwietnia 2009r. była Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. Na mocy umowy o zarządzanie zawartej między (...) Sp. z o.o. a Spółką Mieszkaniową Sp. z o.o. miała ona odpłatnie, w sposób samodzielny wykonywać czynności zarządzania nieruchomością, w tym min. utrzymywać w należyтым stanie porządku i czystości terenu nieruchomości położonej przy ul. (...) II 5 i 5a i chodnika przed nieruchomością. Umowa zawierała zapis, iż (...) Sp. z o.o. zamierza sprzedać lokale mieszkalne i użytkowe. Po sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych postanowienia przedmiotowej umowy – według jej zapisu- miały obowiązywać dla wspólnoty mieszkaniowej. (...) Sp. z o.o. dokonała sprzedaży wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Akty notarialne, na mocy których (...) Sp. z o.o. dokonywała zbycia lokali zawierały zapis, o tym że kupujący udziela pełnomocnictwa sprzedającemu „do zawarcia umowy o zarząd nieruchomością wspólną, w której znajduje się Lokal będący przedmiotem niniejszej Umowy”. Zarządzaniem nieruchomością położoną przy ul. (...) II 5 i 5a w K. także po zbyciu lokali zajmowała się w dalszym ciągu Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. Wspólnota nieruchomości położonej przy ul. (...) II 5 i 5a podejmowała min. uchwały dotyczące wynagrodzenia z tytułu zarządzania nieruchomością przez Spółkę Mieszkaniową, udzielenia absolutorium dla zarządcy, rozliczenia kosztów zarządu, udzielenia pełnomocnictwa Spółce Mieszkaniowej do działania w imieniu wspólnoty. Niezależnie od tego Wspólnota miała także powołanych członków trzech członków zarządu.

Dowód: umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną k.87-90, akty notarialne k.175-178, 180-183, uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) II 5 i 5a k.171 – 174, k.185-196

Pismem z 20.09.2011r. powódka zgłosiła roszczenie o zapłatę odszkodowania w kwocie 132 692,32 zł w związku z doznany w dniu 15.07.2011r. wypadkiem do Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. Spółka Mieszkaniowa sp. z o. o

pismem z 20.10.2011r. poinformowała powódkę, że zdarzenie zostało zgłoszone do (...), ubezpieczyciela Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) II 5, 5a, a następnie pismem z 24.02.2012r., że nie przyjmuje odpowiedzialności za szkodę, gdyż odpowiedzialność za stan chodnika ponosi jego wykonawca (...) sp. z o.o. Spółka jako zarządca nieruchomości dokonała przeglądu technicznego, stwierdzając wiele nieprawidłowości, których usunięcie zlecono firmie (...). Nie usunęła ona jednak usterek w we wskazanym przez zarządcę terminie.

Dowód: pismo powódki k.96,97, Spółki Mieszkaniowej k.99,107

### **Sąd zważył, co następuje:**

Poczynione w sprawie ustalenia znajdują podstawę w niebudzących wątpliwości dokumentach w tym min. dokumentacji lekarskiej, opartych na badaniu powódki i analizie dokumentacji lekarskiej, rzeczowych, jednoznacznych i przekonujących opiniach biegłych sądowych R. B. i D. W., a ponadto wiarygodnych zeznaniach świadków M. S., K. M., B. M.. Dowody te wzajemnie się potwierdzały i uzupełniały i jako takie stanowiły podstawę ustaleń sądu.

Z dokonanych w sprawie ustaleń wynika, że zarządcą przedmiotowej nieruchomości, w tym miejsca, w którym powódka upadła, doznając uszkodzenia ciała była pozwana Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. (...) przedmiotową nieruchomością wynikało z zawartej między (...) Sp. z o.o. a Spółką Mieszkaniową Sp. z o.o. umowy. Miała ona odpłatnie, w sposób samodzielny wykonywać czynności zarządzania nieruchomością, w tym min. utrzymywać w należyтым stanie porządku i czystości teren nieruchomości położonej przy ul. (...) II 5 i 5a i chodnika przed nieruchomością. (...) było następnie kontynuowane, kiedy powstała Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) II 5, 5a. Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. podejmowała czynności wynikające z zarządzania przedmiotową nieruchomością. Z tego tytułu pobierała wynagrodzenie najpierw od (...) Sp. z o.o., a następnie od Wspólnoty Mieszkaniowej, którą także reprezentowała, przystępując min. w jej imieniu jako interwenient uboczny do niniejszego procesu. Zarzut zatem, że nie jest zarządcą nieruchomości, nie może odnieść zamierzonego skutku.

Pozwana spółka nie wywiązała się w sposób należyty ze swoich obowiązków jako zarządcy. Tolerowała ona stan w którym przed wejściem do sklepu położonego na terenie nieruchomości, kostki były tak położone, że jeden ich rząd był wyższy o około 2, 3 cm aniżeli pozostałe kostki ułożone przy wejściu tak, że ich nierówna powierzchnia stwarzała zagrożenie potknięcia. Przy tym dotyczyło to wejścia do sklepu, a zatem miejsca o możliwym, potencjalnie dużym nasileniu ruchu pieszych. Takie zachowania pozwanej, jako zarządcy, uzasadnia jej odpowiedzialność za własne zawnione zaniedbanie na podstawie art. 415 k.c. Zarządca nieruchomości nie może się ekskulpować twierdzeniem, że powołał komisję do wykonania przeglądu gwarancyjnego budynku przy ul. (...) II 5 i 5a, która w protokole przeglądu gwarancyjnego z 28.01.2011r. nakazała sprawdzenie przylegających do nieruchomości nawierzchni z kostki do dnia 25.03.2011r. Wypadek powódki miał miejsce kilka miesięcy po tym terminie. Skoro pozwana spółka stwierdziła wadliwość wykonanych prac przez (...) Sp. z o. o. powinna dopilnować wykonania zobowiązania, a w sytuacji kiedy nie doszło usunięcia usterek, a także na czas do ich usunięcia, zabezpieczyć miejsce stwarzające niebezpieczeństwo, choćby przez wyłączenie z ruchu pieszych. Ewentualna odpowiedzialność (...) Sp. z o. o. nie wyłącza automatycznie odpowiedzialność zarządcy. Pozwana spółka jest profesjonalistą i należytą staranność w zakresie prowadzonej przez nią działalności, stosownie do art.355 §1 k.c. należy określać przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności.

Zgodnie z art. 445 § 1 k.c. w zw. z art. 444 k.c. w razie uszkodzenia ciała lub rozstroju zdrowia sąd może przyznać poszkodowanemu odpowiednią sumę tytułem zadośćuczynienia za doznaną krzywdę. Niewymierny charakter dóbr jakich krzywda dotyka powoduje, iż jej określenie ma charakter wysoce ocenny. Nie ulega wątpliwości, że zadośćuczynienie powinno pełnić przede wszystkim funkcję kompensacyjną.

W ocenie sądu doznana przez powódkę w następstwie wypadku krzywda uzasadnia jej żądanie w całości. Na skutek wypadku powódka doznała złamania kości nosa z przemieszczeniem i zwichnięcia kciuka lewej ręki, stłuczenia głowy, otarcia skóry twarzy i rąk. Skutkowały one silnymi dolegliwościami bólowymi, trwałym uszkodzeniem pierwotnej struktury anatomicznej dotkniętych urazem kości nosa, przesunięciem przegrody nosowej w konsekwencji

upośledzeniem pasażu oddechowego. Powódka nadal skarży się na bóle głowy w okolicy czoła i nasady nosa pojawiające się przy niskiej temperaturze otoczenia. Nie ma szans na przywrócenie normalnej sprawności organizmu, a dolegliwości bólowe głowy związane z warunkami atmosferycznymi mogą ulec czasem nasileniu. Doznane przez powódkę uszkodzenie nosa z zaburzeniami oddychania i dolegliwościami bólowymi skutkują trwałym uszczerbkiem na zdrowiu wynoszącym 20 %, natomiast uraz w postaci zwicnięcia kciuka lewej ręki, skutkowało powstaniem uszczerbku na zdrowiu wynoszącym 3 %. Wynikający z tych następstw rozmiar cierpień fizycznych i psychicznych składających się na doznaną przez powódkę w następstwie wypadku krzywdę, uzasadnia uwzględnienie powództwa o zadośćuczynienie w całości.

Uwzględnienie roszczenia z tytułu poniesionych przez powódkę wydatków wynikających z doznanego wypadku znajduje podstawę w art. 444 § 1 k.c.

Postanowienie o kosztach procesu na rzecz powódki obejmujące koszty zastępstwa procesowego wydano na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Na mocy art. 113 ust. 1 u. o. k. s.c. orzeczono o obowiązku uiszczenia przez pozwaną kosztów sądowych na rzecz Skarbu Państwa od których to uiszczenia powódka była zwolniona, w postaci opłaty od pozwu 1012 zł i niepokrytych w części wydatków na biegłego w kwocie 677,08 zł,

Z przytoczonych względów orzeczono jak w sentencji.